

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Pušaloto g. 11C;

Projekto tikslai: Suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-95119;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr. T00079711);

- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-330 (reg.Nr. Nr.T00077538);

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021m. liepos 15d. Nr. ADP-290 įsakymas dėl žemės sklypo (Pušaloto g. 11C, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2021m. liepos 16d. Nr.ŽPRR-23 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2021m. liepos 19d. Nr.23SD-4454-(14.23.137 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2021m. liepos 19d. Nr.95119/07-19 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2021m. liepos 16d. Nr.1.6-ŽP-R66 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166.

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D452/D1-513;

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, registruotas adresu Pušaloto gatvė Nr. 11C. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2794-2000-6014, žym. plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.2794-2000-6025, žym. plane 2I1ž), ūkinis pastatas (unik.Nr.2794-2000-6036, žym. plane 3I1ž), kiemo statiniai: 5I1ž stoginė, šulinys, kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė, lauko tualetas (unik.Nr.2794-2000-6047). Sklype yra vienas neregistruotas statinys. Į gyvenamąjį namą nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Šiaulių gatvės ir pietinėje pusėje esančio įvažiavimo teritorijoje registruotas inžinerinis kelio statinys unik.Nr. 4400-5306-5991.

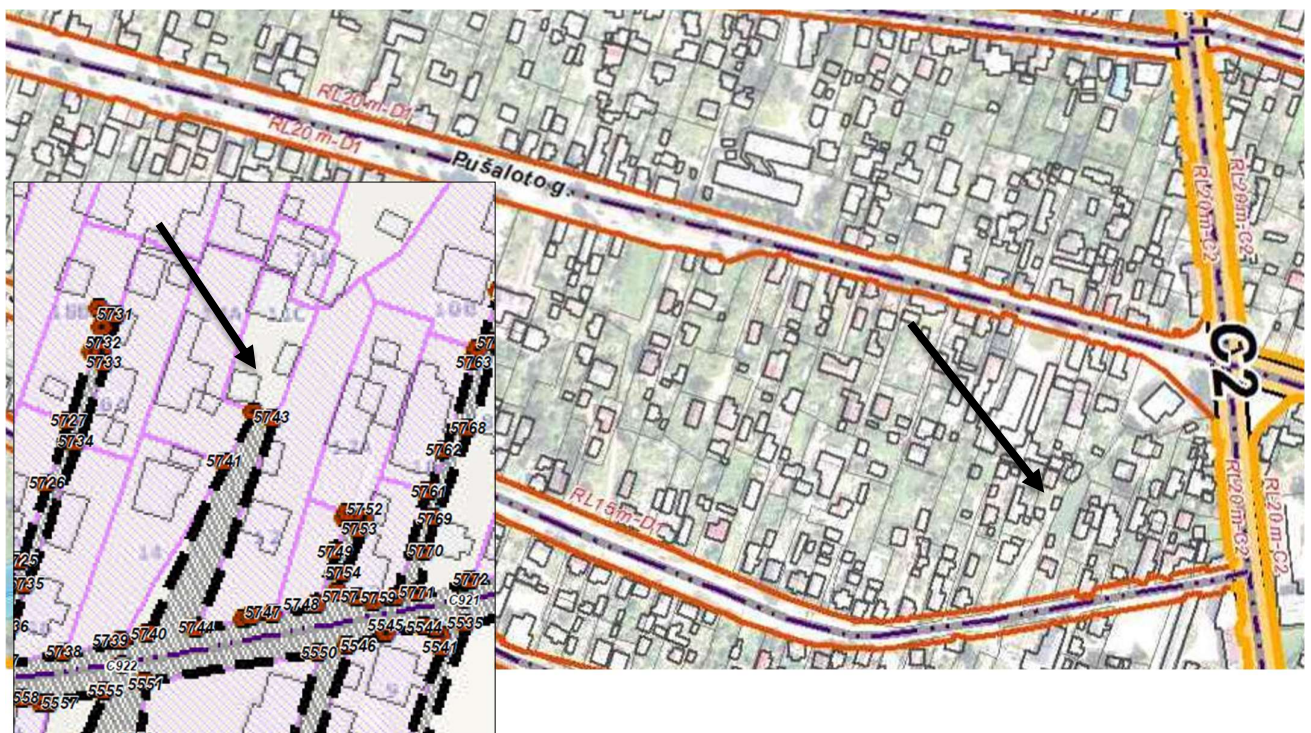
Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma	Pastabos
1-4	2701/0011:0328 Pušaloto g. 11B	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	T00071109
4-5	2701/0011:0457 Pušaloto g. 9A	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	ZSFP-6682
5-6	2701/0011:0089 Šiaulių g. 12	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	
6-7	2701/7001:0023	Kitos paskirties žemė Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Kadastriniai matavimai	Valstybinė	Įvažiavimas Šiaulių g. RL 15
7-1	2701/0011:0429 Šiaulių g. 14A	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumą didinant po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

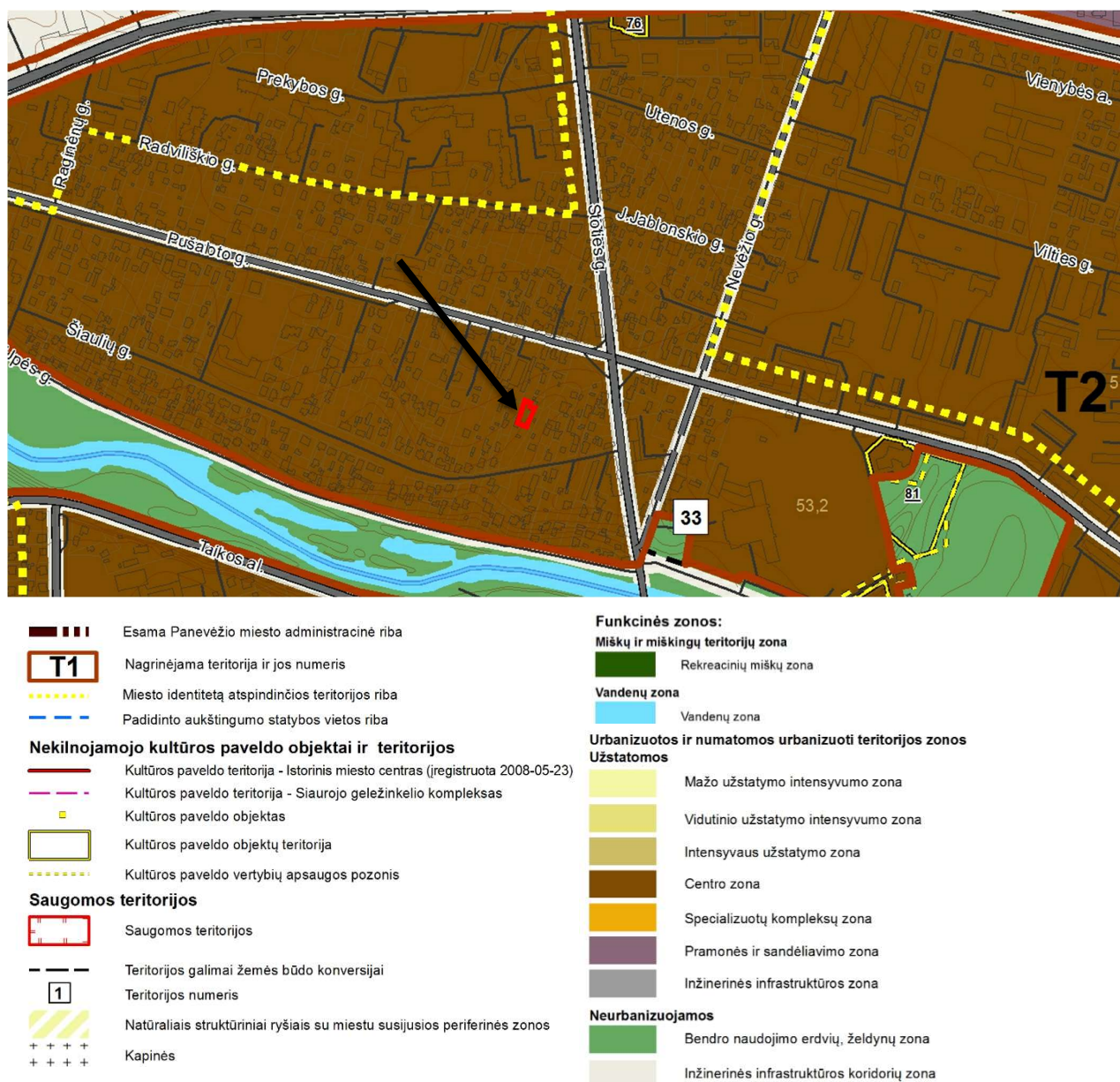
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano.

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdinių įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į centro zoną, mišrią centro teritoriją T2. Zona su visuomeninės viešosios, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatų ir teritorijų projektavimui keliamais specialiaisiais reikalavimais architektūrai. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,2, aukštų skaičius 5. Galimi žemės naudojimo būdai G1/G2/K/V/R/I1/I2/B/E/C2 (G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimų sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas pastatams, esantiems Panevėžio mieste Pušaloto gatvėje Nr. 11C, eksploatuoti. Žemės sklypas formuojamas atsižvelgiant į gretimų žemės sklypų ribas, esamą žemės naudojimą. Visos naujai suformuoto sklypo kraštinės sutampa su kadastriniais matavimais pamatuotų žemės sklypų ribomis.

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statybai. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas neprieštaruja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Šiaulių gatvės esančiu įvažiavimu. Adresas žemės sklypui bus naujai suteikiamas projekto įgyvendinimo metu.

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 353m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 5m²

Servitutai: nėra

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nurodyti 1 priede.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali pateikti nurodytiems asmenims raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklų koordinates valstybinėje koordinatinių sistemoje. Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus, parengiamos jų kadastro duomenų bylos. Žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai, vadovaudamiesi savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu suformuoti žemės sklypą ir Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimais nustatyti jų kadastro duomenis, teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registru. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartis su žemės naudotojais (pastatų savininkais).

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdviųjų duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Parengė matininkė Vaida Taurienė